

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI
FROSINONE**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE
ADIBITA AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE A FAVORE DI
UN'ASSOCIAZIONE SENZA FINE DI LUCRO AI SENSI
DELL'ART.50, COMMA 3QUATER DELLA LEGGE REGIONALE
N. 27/2006, RECEPITO NELLA DELIBERAZIONE
COMMISSARIALE N. 7 DEL 26 GENNAIO 2024**

L'anno 2024, addì ____ del mese di _____

l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della
Provincia di Frosinone, che di seguito per brevità sarà
denominata ATER e/o Locatore, in persona del Direttore
Generale, dott.ssa Marina Candida Rabagliati, domiciliata
per la carica presso la Sede dell'ATER in Frosinone piazzale
Europa n. 1, partita iva 00105380604, PEC:
aterfr.protocollo@legalmail.it che d'ora in poi verrà
denominata LOCATRICE

e

la società _____, in persona del
Rappresentante Legale, c.f. _____ con sede



legale in _____ alla via _____ con partita
IVA e/o C.F. _____ posta elettronica certificata:
_____, che d'ora in poi verrà definita CONDUTTRICE,
convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

L'ATER concede in locazione al Conduttore che accetta,
l'unità immobiliare sita in _____ alla via
_____ di superficie lorda pari a mq. _____ O.A.
_____ ad uso _____ contraddistinta
al Catasto Urbano Sezione _____, Foglio _____, Particella
_____, Subalterno _____, Categoria _____, Classe _____,
Rendita Euro _____.

Si allega Certificazione Energetica APE rilasciata il
_____ (All. 1);

ARTICOLO 2

Il Locatore dichiara di aver verificato che il Conduttore
abbia i requisiti previsti nella Deliberazione della Giunta
Regionale n. 711/2009 che ha adottato, in applicazione
dell'anzidetto articolo 50, co. 3-quater della L.R. n.
27/2006, l'allegato "A" contenente i criteri e modalità per
l'assegnazione anzidetti.

ARTICOLO 3

L'immobile viene consegnato al Conduttore che lo accetta
nello stato di fatto in cui trovasi come da verbale di

consegna che si allega (All. 2).

Il Conduttore dichiara di aver visitato il locale e di averlo trovato adatto all'uso convenuto, ne prende la consegna ad ogni effetto di legge, con ritiro delle chiavi, esonerando il Locatore da ogni responsabilità per vizi palesi od occulti anche se sopravvenuti nel corso della locazione e si obbliga a riconsegnarlo nelle stesse condizioni all'epoca della cessazione del rapporto.

Dichiara inoltre di accettare la locazione sotto l'osservanza delle ordinarie norme civilistiche vigenti in materia ed in particolare della Legge 27 luglio 1978 n.392 e successive modifiche e integrazioni.

La parte conduttrice si obbliga, a pena di risoluzione del contratto, a non cambiare la destinazione d'uso dell'immobile, che viene locato per stabilirvi la sede dell'associazione.

ARTICOLO 4

La locazione ha la durata di sei anni con decorrenza dal _____ fino al _____ e si intende rinnovata tacitamente se non sia intervenuta disdetta secondo le norme vigenti, da comunicarsi al Locatore, a mezzo di lettera raccomandata AA/RR oppure tramite l'invio di posta elettronica certificata, almeno 12 mesi prima della scadenza, o diniego al rinnovo, alla prima scadenza

contrattuale, per i motivi di cui all'art.29 della Legge n. 392/1978 o qualunque altro motivo previsto per Legge nel presente contratto per il verificarsi di situazioni legittimanti la risoluzione *ope legis*, ovvero per inadempimento degli obblighi assunti dalle parti.

ARTICOLO 5

Il canone annuo di locazione è stabilito in € _____
(_____) oltre IVA secondo la percentuale di legge, (in forza della D.G.R. del 25/09/2009 n. 711 e dell'art. 50 co.3-quater della L.R. n. 27/2006), da pagarsi in rate mensili anticipate di € _____ (_____) da versare entro e non oltre il giorno dieci di ogni mese.

Il canone sarà aumentato annualmente secondo le variazioni ISTAT in base all'aumento dei prezzi al consumo posto a base della Legge 392/78 ai sensi e alle modalità previste dall'art.32 della Legge 392/78, così come sostituito dal comma 9 - sexies dell'art.1 della Legge di conversione 5 aprile 1985 n.118, salvo diverse successive norme in materia.

Il Conduttore accetta di effettuare il versamento del canone a mezzo di versamento su c/c bancario intestato all'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Frosinone presso la Banca Popolare del Cassinate Iban: IT 89 B0537274370000010436335 ovvero di

uniformarsi senza eccezione alcuna al sistema di riscossione mensile tramite fatture PagoPa come stabilito dall'Ater. Il conduttore con la sottoscrizione del presente contratto effettua espressamente la scelta della modalità di pagamento che potrà essere modificata solo previa comunicazione scritta all'azienda da farsi pervenire mediante PEC o raccomandata A/R.

Il pagamento non potrà essere sospeso né ritardato anche da pretese o eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo. In caso di ritardo nel pagamento del canone, sull'ammontare dovuto e non pagato alla scadenza, salva e impregiudicata ogni azione di legge per il recupero delle mensilità scadute ed il rilascio per morosità che il Locatore potrà intimare al Conduttore, sarà applicato un interesse di mora annuo pari a 7 punti percentuali oltre gli interessi previsti dalla normativa vigente.

ARTICOLO 6

Nel canone di locazione non sono comprese le quote relative alle spese di amministrazione e manutenzione ordinaria, i consumi dell'energia elettrica e dell'acqua che saranno a carico del Conduttore e che lo stesso pagherà direttamente agli Enti erogatori.

Non sono inoltre comprese le spese per conduzione e manutenzione impianto ascensore, autoclave, riscaldamento,



per fornitura del relativo carburante nonché per pulizia e luce delle scale, per gli impianti e spazi comuni, nonché per diritti di esazione a domicilio, i cui servizi, sempre che istituiti, sono a totale carico del Conduattore stesso, che dovrà provvedere al pagamento direttamente all'amministratore del condominio.

ARTICOLO 7

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, il Conduattore ha effettuato il versamento della somma di € _____ (_____) a titolo di deposito cauzionale. Tale somma non potrà in alcun modo essere imputata al pagamento del canone.

ARTICOLO 8

La risoluzione del contratto si verifica *ipso iure*, altresì, quando il Conduattore:

- a) non si attenga alle norme del Regolamento di Condominio, che si allega (All. 3), per quanto compatibili le cui norme il conduattore dichiara espressamente di accettare;
- b) apporti modificazioni al locale o alle pertinenze e prospetti del fabbricato senza preventiva autorizzazione dell'Ater, fatto salvo il risarcimento del danno;

ARTICOLO 9

L'uso della facciata esterna dell'immobile, corrispondente al locale oggetto della presente locazione, rimane riservato

all'ATER; l'apposizione di insegne, luminose o non, e di cartelli dovrà essere approvata preventivamente dalla locatrice. L'inosservanza di tutto quanto nei precedenti comma stabilito comporta la risoluzione ipso iure del contratto, fatto salvo, per l'Ater il risarcimento del danno.

ARTICOLO 10

Il Conduuttore prende atto che è assolutamente vietato entrare con autovetture di qualsiasi tipo, o anche solo con veicoli, nelle aree a cortile, nei viali di accesso e, comunque, nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato fare sostare veicoli di sorta in tali zone, se non per esigenze di carico e scarico e limitatamente al tempo strettamente necessario.

ARTICOLO 11

Il Conduuttore è costituito custode della cosa locata. Si conviene espressamente che l'ATER resta esonerata da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti, che potessero provenire alle persone ed allo stabile da fatti, omissioni o colpe di terzi.

L'ATER resta espressamente esonerata da ogni responsabilità per eventuali danni prevedibili ed imprevedibili a persone ed a cose causati da casi fortuiti ordinari e straordinari ed in particolare per quelli causati da nubifragi,

allagamenti, rottura e rigurgito di fogna, tubazioni, impianti elettrici, di gas e di qualsiasi altro impianto esistente nei locali concessi in locazione.

ARTICOLO 12

Il conduttore si impegna a consentire le visite e ispezioni del locale al personale ATER, preventivamente concordate, per effettuare controlli sullo stato dei luoghi, riparazioni, verifiche ed opere necessarie o in caso di vendita e/o di successiva locazione a terzi.

ARTICOLO 13

Il Conduttore non potrà apportare miglioramenti o addizioni o modifiche di qualsiasi natura ed entità al locale, accessori e pertinenze compresi, ed ai suoi impianti senza il consenso scritto del Locatore. Tale consenso, peraltro, ove venisse accordato, non comporterà alcun diritto ad indennità di sorta e gli eventuali miglioramenti o addizioni o modifiche verranno ritenuti dal Locatore, gratuitamente al termine del rapporto. Il valore dei miglioramenti, addizioni o modifiche apportate dal conduttore, previa autorizzazione dell'Ater, non potrà mai compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa del Conduttore stesso. In caso che dai miglioramenti, addizioni o modifiche apportate al locale, accessori e pertinenze compresi, anche se autorizzati dall'Ater, derivassero danni sia al locale

stesso, sia ad altri locali od alloggi, sia allo stabile, sia a terzi, di essi risponderà direttamente il Conduttore.

ARTICOLO 14

Sono a carico del Conduttore tutte le riparazioni di piccola manutenzione ai sensi degli artt.1576 e 1609 C.C. nonché le riparazioni e sostituzioni delle vetrine e delle serrande dei quali è dotato il locale.

ARTICOLO 15

la violazione delle clausole del presente contratto comporta la risoluzione ipso iure del medesimo, con conseguente sfratto e recupero dell'eventuale morosità.

ARTICOLO 16

Tutte le spese, imposte e tasse del presente contratto, sue rinnovazioni e conseguenti, così come le spese che dovessero essere causate dalla sua inadempienza, sono a carico del Conduttore.

ARTICOLO 17

Le parti convengono che le comunicazioni alla parte conduttrice vengano compiute presso il locale oggetto del presente contratto, ove il conduttore stabilisce il proprio domicilio. Per ogni controversia dipendente o inerente al presente contratto, competente è il Foro di Frosinone.

ARTICOLO 18

Il presente contratto è disciplinato, in generale, dalla

legislazione in materia di locazione, ed in particolare dalla Legge 27/7/1978, n° 392, nonché dalle eventuali successive modificazioni ed integrazioni, che qui si hanno immediatamente per richiamate, oltre che dalle disposizioni del codice civile.

ART. 19

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

ART. 20

Le spese di registro del presente contratto e delle sue eventuali successive rinnovazioni, sono a carico dei contraenti nella misura del 50% ciascuna, a norma dell'art. 8 legge 392/78, mentre le spese di bollo e quietanza sono a carico della parte conduttrice.

ART. 21

La parte locatrice e la parte conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione ex legge 31 dicembre 1996, n. 675 e successive modifiche ed integrazioni.

La parte locatrice

La parte conduttrice



Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del cod. civ.,
le parti espressamente dichiarano di approvare
senza alcuna riserva le seguenti
clausole:3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,
19,20.

La parte locatrice

La parte conduttrice